

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2021/465	Datum: 09.12.2021
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-MG
Verfasser/in:	Ziegler, Petra/ Grüner, Michaela		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	21.12.2021	beschließend	

Betreff: TOP 5: 5. Änderung des Bebauungsplanes B 7 c Waldfriedenweg Süd für den Bereich des Grundstücks FlNr. 1905/0

Anlagen:

Antragsschreiben vom 22.10.2021 und 10.11.2021
Planungsvorschlag Variante 1 und 2
Plan mit dargestelltem Überschwemmungsgebiet
Ausschnitt Bebauungsplan und Grünordnungsplan
Baumbestandsplan Büro Kronebitter

Vortrag:

Im seit 28.02.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 7 c Waldfriedenweg Süd ist für das 2.117 m² große Grundstück FlNr. 1905/0 an der Scharwerkstraße ein Baufenster im nordöstlichen Grundstücksbereich mit einer Bruttogeschossfläche von 306 m² festgesetzt, was einer GFZ von 0,144 entspricht.

Mit Schreiben vom 22.10.2021 beantragt der Grundstückseigentümer, die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Wohnhaus. Die dabei vorgestellten Bebauungsvarianten wurden auf Anregung der Verwaltung überarbeitet, da diese den erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück zu wenig berücksichtigt haben. Mit Schreiben vom 10.11.2021 wurden nun folgende Varianten vorgelegt:

Die Neubebauung ist im südwestlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die zusätzliche Geschossfläche beträgt 206 m². Das Gebäude soll laut Rücksprache mit der Architektin mit einer maximalen Wandhöhe von 6,0 m ab Erdgeschossfertigfußboden ausgeführt werden. Derzeit ist ein gegeneinander versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 8° (Variante 1) geplant. Alternativ kann das Gebäude auch mit einem gegeneinander versetzten Pultdach mit 22° Dachneigung (Variante 2) ausgeführt werden.

Haushaltsmittel für die erforderliche Bebauungsplanänderung stehen nicht zur Verfügung.

Städtebauliche Beurteilung:

Der Gebietscharakter zwischen Olchinger Straße und Puchheimer Weg zeichnet sich durch große Grundstücke, dichten Baumbestand und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Scharwerkholz aus. Aus ortplanerischer Sicht ist eine maßvolle Nachverdichtung möglich.

Im Jahr 2008 erfolgte bereits eine Bebauungsplanänderung, die für die Grundstücke FlNrn. 1921/6, /13, /14, /15, /16 eine maßvolle Nachverdichtung (GFZ 0,30 inklusive Zuwegung) vorsah. Ebenso im Jahr 2018 für das damalige Grundstück FlNr. 1921/0 (heute: 1921/0, /22, /23, /24, /25, /26) mit einer GFZ von 0,25.

Durch das zusätzliche Baufenster mit einer Geschossfläche von 206 m² ergibt sich für das in Rede stehende Grundstück eine GFZ von 0,24, die aus Sicht der Verwaltung als verträglich angesehen werden kann.

Die maximale Wandhöhe von 6,0 m wurde auch bei der o.g. Bebauungsplanänderung im Jahr 2018 als Höchstmaß festgesetzt und sollte beibehalten werden.

Das gegeneinanderversetzte Pultdach stellt eine neue Dachform in diesem Gebiet dar, kommt jedoch einem Satteldach sehr nahe. Aufgrund der relativ geringen Dachneigung und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet wäre für Variante 1 aus Sicht der Verwaltung jedoch eine Dachbegrünung wünschenswert. Alternativ sollte sonst an den Dachneigungen 18-23°, die bei den bisherigen Änderungen im Plangebiet festgesetzt wurden, festgehalten werden.

Da sich der Bereich des Grundstücks, in dem die Bebauung vorgesehen ist, teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befindet wurde das Wasserwirtschaftsamt vorab um Stellungnahme gebeten, ob hier eine Bebauung grundsätzlich möglich ist. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes verläuft über das Grundstück im Hochwasserfall ein Abflussarm, der das Wasser auf hinter liegende Flächen weiterleitet. Bei der Aktualisierung des Abflussmodells in diesem Jahr hat sich jedoch der Umgriff des Überschwemmungsgebietes teilweise geändert. Auch für das Grundstück FlNr. 1905/0 haben sich die überschwemmten Flächen geändert. Das Grundstück liegt bei HQ100 nur noch im südlichen Bereich auf einer Fläche von 90 m² im Überschwemmungsgebiet. Der Seitenarm über das gesamte Grundstück entfällt. Bei HQextrem ist dieser Seitenarm jedoch weiterhin vorhanden. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt daher den Erdgeschossrohfußboden mit 521,7 üNN festzusetzen (dies ist der Wert der für HQextrem vorgegeben ist) und einen Abflussweg im Westen frei zu halten. Der Erdgeschossfertighußboden ist somit mit 521,90 üNN festzusetzen.

Stellungnahme Sachgebiet Grünordnung:

Die geplante Bebauung greift in den aktuell auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand ein. Ein Baumbestandsplan inkl. Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit der einzelnen Bäume wurde durch das Büro Kronebitter erstellt (siehe Anlage).

Die in der Planung zur Fällung vorgesehenen Bäume Nr. 3, 8, 9 und 10 sind laut Baumbestandsplan bedingt bzw. nicht erhaltungswert (vgl. Baumbestandsplan). Folgt man der Einschätzung, kann der Fällung dieser Bäume unter Auflage einer angemessenen Ersatzpflanzung zugestimmt werden. Somit würde die innerörtliche Durchgrünung langfristig sichergestellt.

Zudem ist festzustellen, dass sich die geplante Baumaßnahme voraussichtlich negativ auf den Wurzel- und Kronenbereich des Baumes Nr. 2 (vgl. Baumbestandsplan) und somit auf dessen langfristigen Erhalt auswirken würde. Der Baum ist nach Ansicht der Verwaltung nicht nur erhaltungswert, sondern sehr erhaltungswert. Hierbei handelt es sich um eine Linde, welche sich

langfristig zu einem wertvollen, großkronigen (Alt-)baum entwickeln und somit einen wichtigen Beitrag für die innerörtliche Begrünung und Ökologie Eichenaus leisten kann. Insofern ist eine Erhaltung im Zuge des Bauvorhabens vordringlich anzustreben.

Die für die aktuelle Planung notwendigen Baumaßnahmen würden unter Berücksichtigung der erforderlichen Baugrube und des notwendigen Arbeitsraumes massiv in den Kronen- und insbesondere in den Wurzelraum der Linde eingreifen. Dadurch würde der langfristige Erhalt beeinträchtigt werden. Auch ist der bei Bauarbeiten nach DIN 18920 und RAS-LP 4 erforderliche Baumschutz auf Baustellen (Baumschutzzaun, Wurzelvorhang etc.) bei der derzeitigen Lage des Baukörpers nicht realisierbar.

Daher schlägt die Verwaltung der Gemeinde folgende Maßnahmen vor, um den erforderlichen Baumschutz und langfristigen Erhalt zu ermöglichen:

- Verschiebung des Baukörpers um mindestens 1,2 m entlang der derzeitigen Ausrichtung nach Südwesten, um einen möglichst ausreichenden Abstand zu Baum Nr. 2 herzustellen.
- Senkrechter Verbau der Baugrube, um den Eingriff in den Wurzelbereich des Baumes zu minimieren.
- Verlagerung der Garage und des Stellplatzes nach Osten an den Wendehammer der Scharwerkstraße. Dadurch würde auch der Bewertung des Wasserwirtschaftsamtes München Rechnung getragen und der Abflussarm weniger stark beeinträchtigt werden.
- Begleitung des Bauvorhabens durch einen Gutachter oder ö.b.v. Sachverständigen für Baumpflege und Baumstatik, zur weiteren Beratung und Sicherstellung des Baumschutzes im Verlauf der Baumaßnahmen.

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes B 7c Waldfriedenweg Süd für den Bereich des Grundstücks FlNr. 1905/0 wird unter den in der städtebaulichen und grünordnerischen Beurteilung der Verwaltung genannten Bedingungen zugestimmt, sofern der Antragsteller die Kosten der Bebauungsplanänderung übernimmt.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter